



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. n. 97/2020

Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna

Custode Giudiziario: Dott.ssa Cathy Vigneron

Delegato alla vendita: Dott.ssa Cathy Vigneron

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con eventuale gara in modalità

SINCRONA TELEMATICA

Quinto esperimento di vendita

La sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, nella qualità di professionista delegato, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Massa Dr. ssa Elisa Pinna al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

che il giorno **21.06.2024 alle ore 10.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla **vendita telematica sincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Prezzo Base: euro 708.980,35

(euro SETTECENTO OTTO MILA NOVECENTO OTTANTA/35)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 531.735,26

(euro CINQUECENTO TRENTUNO MILA SETTECENTO TRENTA CINQUE/26)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 10.000,00 (euro DIECI MILA/00)

Descrizione del Lotto Unico:

Diritto della piena proprietà di porzione di compendio immobiliare ad uso artigianale/industriale, ubicata in Massa (MS) via Oliveti n. 5, costituita da diverse unità immobiliari ("corpi") identificate catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 77 particella 408**, ai subalterni **23, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 44, 30**.

Il compendio si trova nella prima periferia della città di Massa, in un'area e destinazioni prevalentemente artigianale/industriale, a breve distanza da quartieri residenziali. Si trova lungo Via Oliveti, direttrice che collega la Via Aurelia al casello autostradale, che si trova a meno di tre km di distanza.

Le unità immobiliari che compongono il lotto unico fanno parte di un più ampio compendio immobiliare della superficie di circa 30.000 mq, di cui circa 15.000 di superficie coperta, all'interno della zona del Consorzio Zona Industriale Apuana e sono di seguito individuate:

- **Corpo subalterno 23**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 293 mq, rendita € 2.017,28**. Trattasi di unità immobiliare costituita da una zona ad uso ufficio, con annesso servizio igienico, e da un locale ad uso magazzino. È dotata di due accessi, uno dalla corte esclusiva accessibile da Via Oliveti e uno direttamente da Via Oliveti. La zona ad uso magazzino è accessibile solo tramite gli uffici e non dispone quindi di accesso dall'esterno per lo scarico/carico della merce con mezzi di sollevamento. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. La destinazione d'uso "ufficio" è ammessa solo se a servizio di attività artigianali e industriali situate all'interno del lotto. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 294,40 mq.
- **Corpo subalterno 25**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria C/2, classe 1, consistenza 190 mq, superficie 213 mq, rendita € 412.13**. Trattasi di unità immobiliare costituita da un locale principale ad uso laboratorio di superficie netta di circa 168 mq con copertura a capanna realizzata con capriate metalliche con altezza massima in parte pari a 7,05 m ed in parte a 5,80 m. Oltre al locale principale è presente un locale ad uso archivio (privo dei rapporti areoilluminati) da cui si accede, tramite un disimpegno, al servizio igienico e allo spogliatoio completo di doccia. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Eventuali magazzini devono essere al servizio delle attività produttive presenti all'interno. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 213 mq.
- **Corpo subalterno 26**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria C/2, classe 5, consistenza 185 mq, superficie 200 mq, rendita € 401.29**. Trattasi di unità immobiliare costituita da un locale principale ad uso laboratorio di superficie netta di circa 151 mq con copertura a capanna realizzata con capriate metalliche con altezza massima pari a 5,80 m. Oltre al locale principale è presente un locale ad uso ufficio con archivio della dimensione complessiva di 27,5 mq, e da un locale ad uso spogliatoio completo di servizio igienico e doccia. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in

cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Eventuali magazzini devono essere al servizio delle attività produttive presenti all'interno del lotto. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 202 mq.

- **Corpo subalterno 27**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria D/7, rendita € 5.158,00**. te suddivisa in 3 porzioni con accessi indipendenti, di cui una -alla data di stesura della perizia-adibita a lavanderia industriale, una attualmente non utilizzata e una adibita a smistamento merci per attività di logistica. La porzione adibita a lavanderia, è costituita da un locale principale ad uso laboratorio, oltre a locale spogliatoio completo di servizio igienico e doccia. La porzione non utilizzata è attualmente un locale vuoto, al quale si accede tramite una scaletta precaria in materiale metallico. E' dotata di servizio igienico con accesso dalla corte esterno di pertinenza. La porzione adibita a smistamento merci si presenta come un grande locale con un piccolo ufficio ad uso reception, una locale consumazione pasti e un servizio igienico. E' presente una corte interna di ampie dimensioni, alla quale non è possibile accedere con mezzi per carico e scarico merci. Il tutto per una superficie lorda di 1.257,60 mq.
- **Corpo subalterno 28**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie 28 mq, rendita € 64,14**. Trattasi di un unico locale ad uso garage di circa 23,5 mq, con un portone di ingresso di 265 x 200 h. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 29 mq.
- **Corpo subalterno 29**, indirizzo Via degli Oliveti, piano T, S1, comune Massa, **categoria A/10, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 401 mq, rendita € 3.170,01**. Trattasi di unità immobiliare costituita da un piano rialzato e da un piano seminterrato. Al piano rialzato sono presenti alcuni locali ad uso ufficio (alla data di stesura della perizia adibiti a deposito di materiale privato), e dei locali ad uso residenziale (cucina, camera, camera con ripostiglio, servizi igienici). A piano seminterrato, accessibile da Via Oliveti o da una scala interna al compendio a cui si accede dalla corte pertinenziale dal Sub. 31, sono presenti locali ad uso deposito/magazzino. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. La destinazione d'uso "ufficio" è ammessa solo se a servizio di attività artigianali e industriali situate all'interno del lotto. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 327,25 mq.
- **Corpo subalterno 32**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria C/3, classe 5, consistenza 250 mq, superficie 279 mq, rendita € 852,16**. Trattasi di unità immobiliare costituita da una porzione di capannone con struttura portante e copertura in c.a, dotato di ampie finestre in metallo e vetro singolo. È costituito da due locali principali ad uso laboratorio di superficie netta di circa 212 mq con copertura piana, di altezza sottotrave pari a 3,78 m. Oltre al locale principale è presente un locale ad uso ufficio, e due servizi igienici, di cui con accesso dall'esterno. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 375,00 mq.
- **Corpo subalterno 33**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, **categoria D/7, rendita € 12.952,00**. Trattasi di un unico capannone di ampie dimensioni costruito con struttura portante in calcestruzzo e

solaio di copertura di tipo prefabbricato. Una porzione del capannone ha copertura piana con altezza sottotrave di 3,72 m e in parte ha copertura a shed con H min pari a 5,85 m. Sono presenti anche locali accessori quali spogliatoi, bagni, e una corte pertinenziale, oltre ad un locale tecnico con accesso da Via Oliveti tramite un disimpegno comune con altri U.I., adibito a cabina elettrica attualmente in disuso. Il capannone è comunicante con il Sub. 34 di proprietà ***, dal quale è separato con pannellature leggera in materiale metallico. Catastalmente il Sub. 33 e il Sub. 34 sono stati dichiarati come un'unica unità immobiliare. Si segnala che il capannone ha una lunghezza di circa 86 m, e le porte sul retro non consentono di allontanarsi dal fabbricato, se non attraverso la proprietà di Carpenteria Apuana, sulla quale non risultano attive servitù di passo. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 2.875,10 mq.

- **Corpo subalterno 44**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza 21 mq, superficie 28 mq, rendita € 45,55. L'unità immobiliare è costituita da un locale ad uso deposito e da locale adibito a servizi igienici, dotato di antibagno, WC e doccia. Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 29 mq.
- **Corpo subalterno 30**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, BCNC. Costituisce la corte comune ai Sub. 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 44. L'area è adibita a viabilità, parcheggi e aree verdi. Il tutto per una superficie lorda/equivalente di 160,30 mq.

Conformità edilizia, catastale, urbanistica: secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, la costruzione del complesso immobiliare cui fa parte il lotto in vendita risale presumibilmente agli anni 1936-1940, come da dichiarazioni reperite nelle prime pratiche catastali riguardanti l'immobile. Risultano, altresì, presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Licenza Edilizia per Ampliamento stabilimento industriale, Numero pratica: 74-7-21, rilascio in data 12/07/1974;
- Licenza Edilizia per Apertura porta e scala interna, Numero pratica 466, rilascio in data 20/10/1981;
- Concessione Edilizia per Ampliamento di Opificio costituito da n° corpi di fabbrica compreso progetto in sanatoria di ampliamento già realizzato, Numero pratica 86-4-21, rilascio in data 12/06/1986;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) per Ampliamento di capannone industriale, Numero pratica 89-6-15, rilascio in data 12/02/1990;
- Concessione Edilizia per Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato industriale, Numero pratica 89-6-16, rilascio in data 23/06/1989;
- Concessione Edilizia per Costruzione di capannone industriale, Numero pratica 89-6-17, rilascio in data 23/06/1989;
- Concessione Edilizia per Costruzione di capannone industriale, Numero pratica 90-10-49, rilascio in

data 07/11/1990. NOTE: Variante della concessione edilizia 86-06-17 del 23/06/1989;

- Concessione Edilizia per Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato industriale, Numero pratica 91-4-20, rilascio in data 26/04/1991. NOTE: Rinnovo della concessione edilizia 89-6-16 del 23-06-1989;
- Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 per Ampliamento di fabbricato industriale, Numero pratica 92-02-55/S, rilascio in data 29/02/1992, cui ha fatto seguito il rilascio di Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992;
- Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 per Ampliamento di fabbricato industriale, Numero pratica: 92-02-56/S, rilascio in data 29/02/1992, cui ha fatto seguito il rilascio di Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992;
- Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 per Ampliamento di fabbricato industriale, Numero pratica: 92-02-57/S, rilascio in data 29/02/1992, cui ha fatto seguito il rilascio di Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992;
- Attestazione conformità in sanatoria art.140 LR1/05 per Modifiche edilizie effettuate senza titolo a capannone ad uso industriale, Numero pratica SUAP 68385/2013, Presentazione in data 04/06/2013 al n. di prot. 0027388, la pratica non è mai stata rilasciata. NOTE: L'autorizzazione non è stata rilasciata. In assenza di comunicazioni vale il silenzio diniego. Da colloqui intercorsi tra il CTU e il tecnico istruttore è emerso che la pratica potenzialmente è ancora rilasciabile, a condizione che venga verificata la sussistenza di tutti i presupposti.

Il CTU NON ha dichiarato la conformità edilizia in quanto ha rilevato che l'intero compendio cui fa parte il lotto staggito è un lotto unico che non è mai stato frazionato dal punto di vista urbanistico: infatti tutte le pratiche edilizie reperite sono relative all'intero lotto urbanistico che, nonostante appartenga a diversi proprietari, viene sempre trattato in modo unitario. Secondo gli approfondimenti eseguiti dal CTU, nel 2013 è stata presentata al Comune di Massa dalla società *** (non eseguita) un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 per l'intero lotto urbanistico finalizzata a regolarizzare l'addizione di alcuni volumi e il frazionamento in più unità immobiliari. Il Comune ad oggi non si è ancora espresso, ma potenzialmente potrebbe ancora farlo. Nelle more si configura il silenzio diniego, essendo trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Nella relazione allegata all'istanza di sanatoria le difformità per le quali si chiede la regolarizzazione sono dichiarate risalenti all'anno 1992. Si rileva che durante l'iter amministrativo per il rilascio della sanatoria sono stati acquisiti il parere favorevole del Consorzio Zona Industriale Apuana e dell'ASL. È stato avviato il procedimento della caratterizzazione del suolo non ancora concluso. Tutti i passaggi sono riportati nell'allegato 7 dell'elaborato peritale. All'interno del fascicolo il CTU ha riscontrato alcune anomalie: - non si fa cenno al fatto che il compendio è diviso in porzioni di proprietà di soggetti diversi; - è indicata come proprietaria la sola *** (società non eseguita); - negli elaborati grafici e nella relazione vengono identificate 10 unità immobiliari, alcune delle quali composte da locali di proprietà differenti; in particolare, l'unità immobiliare identificata con il n° 1 è composta da alcuni locali di proprietà *** (società non eseguita), alcuni di proprietà *** (società non eseguita) e alcuni di proprietà di Parte eseguita. Nella relazione tecnica del 22 maggio 2014 si indica tra le opere da sanare il frazionamento abusivo in più unità immobiliari, mentre nel 2019 viene presentata un'integrazione a firma del tecnico incaricato per chiarire che "i frazionamenti elencati nella relazione tecnica riguardano esclusivamente compartimentazioni dell'attività stessa e non riguardano assolutamente lottizzazioni e sé stanti.

L'integrazione del 2019, in contrasto con la relazione tecnica del 2014, lascerebbe intendere che l'istante intenda rinunciare alla sanatoria riguardante il frazionamento. Il tecnico istruttore a cui è assegnata la pratica di sanatoria ha riferito che attualmente non è ancora possibile esprimersi circa il rilascio della stessa e non ha dato indicazioni circa le modalità di calcolo di eventuali oneri di urbanizzazione, anche in ragione del fatto che non è chiaro se la sanatoria comprenda il frazionamento in lotti, vista la contraddizione tra la relazione tecnica del 22 maggio 2014 e l'integrazione del 2019. Alla luce di quanto esposto, la CTU ritiene che l'eventuale futuro aggiudicatario non possa beneficiare dell'accertamento di conformità presentato da *** (società non eseguita) per le seguenti ragioni: - l'accertamento di conformità in sanatoria è stato richiesto da *** (società non eseguita) e non da Parte eseguita, pertanto la pratica non potrà essere volturata al futuro aggiudicatario; la sanatoria, anche qualora venisse concessa a *** (società non eseguita), nell'ipotesi non scontata che includa il frazionamento in lotti, non legittimerebbe lo stato attuale, in quanto il frazionamento indicato nei grafici della sanatoria è diverso dal frazionamento catastale su cui si basa il pignoramento. Non sarà possibile per l'eventuale futuro aggiudicatario accedere alla riapertura dei termini del condono edilizio in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultima legge sul Condono così come stabilito dall'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 326/03. Inoltre non sarà possibile presentare istanza di accertamento di conformità, come previsto dall'Art. 36 del DPR 380 in quanto il frazionamento del lotto non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente. Il futuro aggiudicatario non potrà regolarizzare la propria porzione del lotto neppure con interventi di messa in pristino, in quanto solo la messa in pristino di tutto il lotto, e quindi il riaccorpamento del lotto stesso, consentirebbe di regolarizzarlo. Si segnala che l'Art. 55 delle NTA del Regolamento Urbanistico attualmente in vigore potrebbe consentire il frazionamento del lotto in più di due unità immobiliari attraverso un Piano di Recupero (art. 119 L.R.T. n. 65/2014). Si tratta di una procedura complessa, avente come prerequisito il ripristino dello stato legittimo e quindi la ricostituzione di un unico lotto, operazione la cui fattibilità è più teorica che pratica in presenza di una pluralità di proprietari che dovrebbero trovare un accordo unanime. Alla luce di quanto esposto per il futuro aggiudicatario non esisterebbe la possibilità di regolarizzare autonomamente la situazione urbanistica né di ottenere l'attestazione di agibilità dei locali. Si segnala che oltre alle difformità urbanistiche evidenziate vi sono numerose e diffuse difformità nella suddivisione delle tramezzature interne e nelle destinazioni d'uso dei locali.

Dal punto di vista catastale il CTU ha dichiarato la NON conformità dei vari subalterni in quanto il frazionamento da cui derivano non è autorizzato dal punto di vista urbanistico. Ha, altresì, indicato, per ciascun subalterno, le diverse irregolarità che ha riscontrato: diversa distribuzione degli spazi interni per il sub 23; errata indicazione della categoria catastale C/2 anziché C/3 per il sub 25; errata indicazione della categoria catastale C/2 anziché C/3, diversa distribuzione degli spazi interni e indicazione posizione altezza massima per il sub 26; diversa distribuzione degli spazi interni per il sub 27; mancata rappresentazione delle scale esterne con cui si accede al locale adibito a cucina e utilizzo dei locali a sud est del corridoio come residenziali anziché ufficio per il sub 29; errata indicazione della destinazione d'uso per il sub 44; errata rappresentazione del muro di confine con il sub 33 per il sub 32; errata rappresentazione del muro di confine con il sub. 31 per il sub 33. Catastalmente il sub. 33 e il sub. 34 (non pignorato) sono stati dichiarati come una unica unità immobiliare.

Il CTU ha, quindi, indicato costi e modalità di sanatoria e/o ripristino nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio.

Secondo il Regolamento urbanistico approvato con Deliberazione Consiglio comunale n. 142/2019, approvazione delle parti ripubblicate - deliberazione Consiglio Comunale n. 117/2021, il compendio immobiliare rientra tra le Aree a prevalente attività artigianale (Art. 50 NTA), e la maggior parte della porzione edificata rientra tra gli Edifici di valore significativo (art. 55 NTA) e fa parte del Consorzio Zona Industriale Apuana (artt. 46,47 delle NTA) e del Sistema Territoriale di Pianura, Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo (artt. 38; 50 NTA). Il CTU NON ha dichiarato la conformità urbanistica per le

difformità edilizie rilevate. Non sono note le certificazioni di conformità degli impianti e non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta in data 07.06.2022, a cui si fa espresso rinvio.**

Disponibilità dei beni: i subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 sono occupati con titolo opponibile, contratto di locazione 6+6 stipulato in data 01.02.2019 (risultano poi sublocati i subalterni 23, 25, 26, porzione 27 e 44); il subalterno 32 è occupato senza titolo opponibile (i contratti di locazione 6+6 stipulati in data 01.06.2011 sono terminati in data 31.05.2023); i subalterni 28 e 29 sono nella disponibilità di parte esecutata.

Oneri condominiali: A oggi non risulta costituito il condominio. Si precisa, in ogni caso, che i debiti condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

Confini: di seguito l'indicazione dei confini di ciascun subalterno, fatta eccezione per il sub. 30 BENE COMUNE NON CENSIBILE comune ai Sub. 23 - 25 - 26 - 27 - 28 -44. **Corpo subalterno 23** confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 25 e il Sub. 44 - SUD OVEST con il Sub. 25 e il Sub. 29 - NORD OVEST con Via Oliveti, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 25** confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 26 - SUD OVEST con il Sub. 23, il sub 44 e il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 23, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 26** confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 27 - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il sub. 25, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 27** confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 46 - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 26, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 28** confina a: - NORD EST con il Sub. 27 - SUD EST con la corte pertinenziale del Sub. 27 - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 30 (BCNC), salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 29** confina a: - NORD EST con la corte pertinenziale del Sub. 23 e con il Sub. 30 (BCNC) - SUD EST con il Sub. 31 - SUD OVEST con il Sub. 31 - NORD OVEST con Via Oliveti, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 32** confina a: - NORD EST con il Sub. 30 BCNC - SUD EST con la corte pertinenziale del Sub. 33 - SUD OVEST con il Sub. 33 - NORD OVEST con la corte pertinenziale del Sub. 31, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 33** confina a: - NORD EST con IL Sub. 32 e con il Sub. 30 (BCNC) - SUD EST con il Sub. 34 e il Sub. 41 - SUD OVEST con il Fg. 90 P.lla 21 - NORD OVEST con il Sub. 31, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini; **Corpo subalterno 44** confina a: - NORD EST con il Sub. 25 - SUD EST con il Sub. 30 (BCNC) - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 23, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso: Il compendio immobiliare cui fa parte il lotto staggito è ubicato in Sito di bonifica di interesse Regionale dal 2013 (SIR); gran parte della superficie del lotto urbanistico ricade in area a pericolosità idraulica elevata P.I.3 e molto elevata P.I.4; in Fascia di rispetto stradale da Via Oliveti e in Fascia di rispetto dal Fosso delle Gronde.

Le formalità/trascrizioni che non verranno cancellati dalla procedura sono:

- Preliminare di compravendita- RP 3786 del 21.06.2011 trascritto sugli originali subb.4,11,12,13,14,15,16,17 per la quota di 4/18;
- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione -preliminare di vendita di cui al pto che precede- RP 142 del 4.01.2012 trascritta sugli originali subb.4,11,12,13,14,15,16,17 per la quota di 4/18.

Non sono presenti ipoteche/pignoramenti che non saranno cancellati a cura della procedura.

Regime fiscale della vendita: la cessione del lotto *de quo* è soggetta a imposta di registro ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter Dpr 633/72, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Dott.ssa Lucia Drandi in data 07.06.2022 agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it, e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il professionista delegato precisa che:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.;
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione;
- Il diritto di Proprietà degli immobili viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Cathy Vigneron

Disposizioni Generali:

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23.59 del giorno 20/06/2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite il portale www.garavirtuale.it dalla scheda del lotto in vendita;

in ogni caso si precisa che Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’ art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell’art 579 cpc. L’offerente è quindi colui che formula l’offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l’offerta. Pertanto:

- 1. L’offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l’offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria => dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- 2. Se l’offerente non intende partecipare all’asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono),** il presentatore ai sensi dell’art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571 cpc primo comma: ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’articolo 579 ultimo comma). La procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in “copia per immagine” ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15.
- 3. Nell’ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un’offerta congiuntamente:** uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l’offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti devono rilasciare procura speciale all’ OFFERENTE PRESENTATORE ai sensi dell’art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15, *(la procura dovrà essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine” ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).* In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all’offerente *titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta ai sensi dell’art. 12 comma 4 e dell’art. 13 del D.M. 32/15)* allorquando quest’ultima modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli**

offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15) ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Modalità di presentazione

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). A questo punto, il modulo web “Offerta Telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web “Offerta Telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta1234567.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica.

Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società

dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc.

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo (termine NON soggetto a sospensione feriale), che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato** alla Procedura Esecutiva Immobiliare "**PROC 97 2020 RGEI TRIB MASSA C/O CUSTODE DR VIGNERON CATHY**" al seguente **IBAN IT 41 S 05387 13602 000047287446**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa procedura esecutiva immobiliare n R.G. 97/20 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona sul prezzo offerto più alto**, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con

valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinanzi a sé per il medesimo giorno **21/06/2024 ore 10.00** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre che:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si

intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- che il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a "PROC 97 2020 RGEI TRIB MASSA C/O CUSTODE DR VIGNERON CATHY"**. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC 97 2020 RGEI TRIB MASSA C/O CUSTODE DR VIGNERON CATHY"**.

Il termine per il saldo prezzo (termine NON soggetto a sospensione feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. **Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.** In caso, invece, di revoca dell'aggiudicazione, le somme eventualmente erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

*** **

AVVISO

Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Dott.ssa Cathy Vigneron, con studio in Montignoso (MS) via Traversa n. 20 C tel 0585/340396 e fax 0585/821217, email: cathy.vigneron@studiovigneron.com

Si informa che la sottoscritta Dott.ssa Cathy Vigneron è stata altresì nominata **custode giudiziario** del bene oggetto di vendita in sostituzione al debitore e che per visionare il suddetto immobile è possibile -rivolgersi ai seguenti recapiti: 0585/340396 – fax 0585/821217 -email: cathy.vigneron@studiovigneron.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo lo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati (fra cui l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.);**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it-www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione [Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa](http://www.tribunalemassa.it) www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:

- a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
- b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia” dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
- c) “Gestionale Aste” pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;
- d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;
- e) Per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d’asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Montignoso, 28 marzo 2024

Il Professionista Delegato


Dot.ssa Cathy Vigorelli